

*A Ilées des Châteaux*

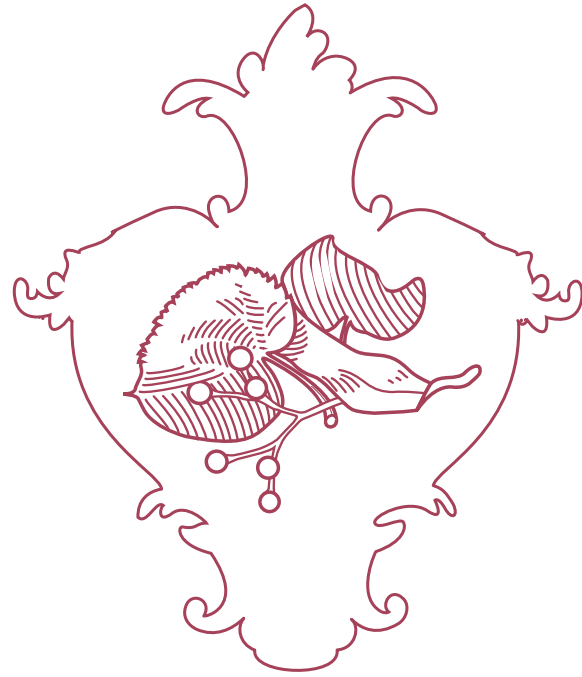


*Manches Herrliche der Welt  
Ist in Krieg und Streit zerronnen  
Wer beschützt und erhält,  
Hat das schönste Los gewonnen.*

*Johann Wolfgang von Goethe*







*A Ilées des Châteaux*

## Ein Stück deutsche Architekturgeschichte

Es sind die Menschen, die alles bewegen. Und wenn sie bedeutend waren, so begegnen wir ihnen auch noch Jahrhunderte nach ihrem Tod in ihren Werken. So hat sich einer der bedeutendsten Söhne Radebeuls, Eduard Bilz, mit seinen Büchern über die moderne Naturheilkunde sowie mit dem nach ihm benannten und in den Weinbergen von Lössnitz idyllisch gelegenen Sanatorium ein Denkmal gesetzt. Für uns war es unter fachlichen wie auch wirtschaftlichen Gesichtspunkten eine außerordentlich spannende Herausforderung, dieses von 18 Jahren Leerstand gezeichnete Denkmaljuwel wieder in neuem Glanz erstrahlen zu lassen.

Hinter unserem neuen Projekt *Allées des Châteaux* verbirgt sich mit Ludwig Hoffmann eine nicht minder bekannte Persönlichkeit. Er war um die Jahrhundertwende ohne Frage einer der begehrtesten Architekten Deutschlands. Seine Karriere begann mit einem Paukenschlag, als er unmittelbar nach dem zweiten Staatsexamen 1885 aus einem nationalen Wettbewerb für das damalige Reichsgericht und heutige Bundesverwaltungsgericht in Leipzig als Sieger hervorging. Auf Empfehlung des Kaisers wurde er zum Stadtbaurat von Berlin berufen, dessen Stadtbild er in den 28 Jahren seiner Tätigkeit maßgeblich prägte. Zu seinen herausragenden Leistungen gehören das Rudolf-Virchow-Klinikum, die Erweiterungsbauten der Humboldt-Universität, die Beteiligung am Bau des Pergamon-Museums und die Planung des Märchenbrunnens im Volkspark Friedrichshain, um nur einige zu nennen. Alle Hoffmann-Bauten tragen eine eigene Handschrift, die in der Überlieferung der italienischen Renaissance besteht.

Wir hätten nicht gedacht, dass wir einmal auf den Spuren Hoffmanns wandelnd von Leipzig (unser Büro liegt nur einen Steinwurf vom Bundesverwaltungsgericht entfernt)

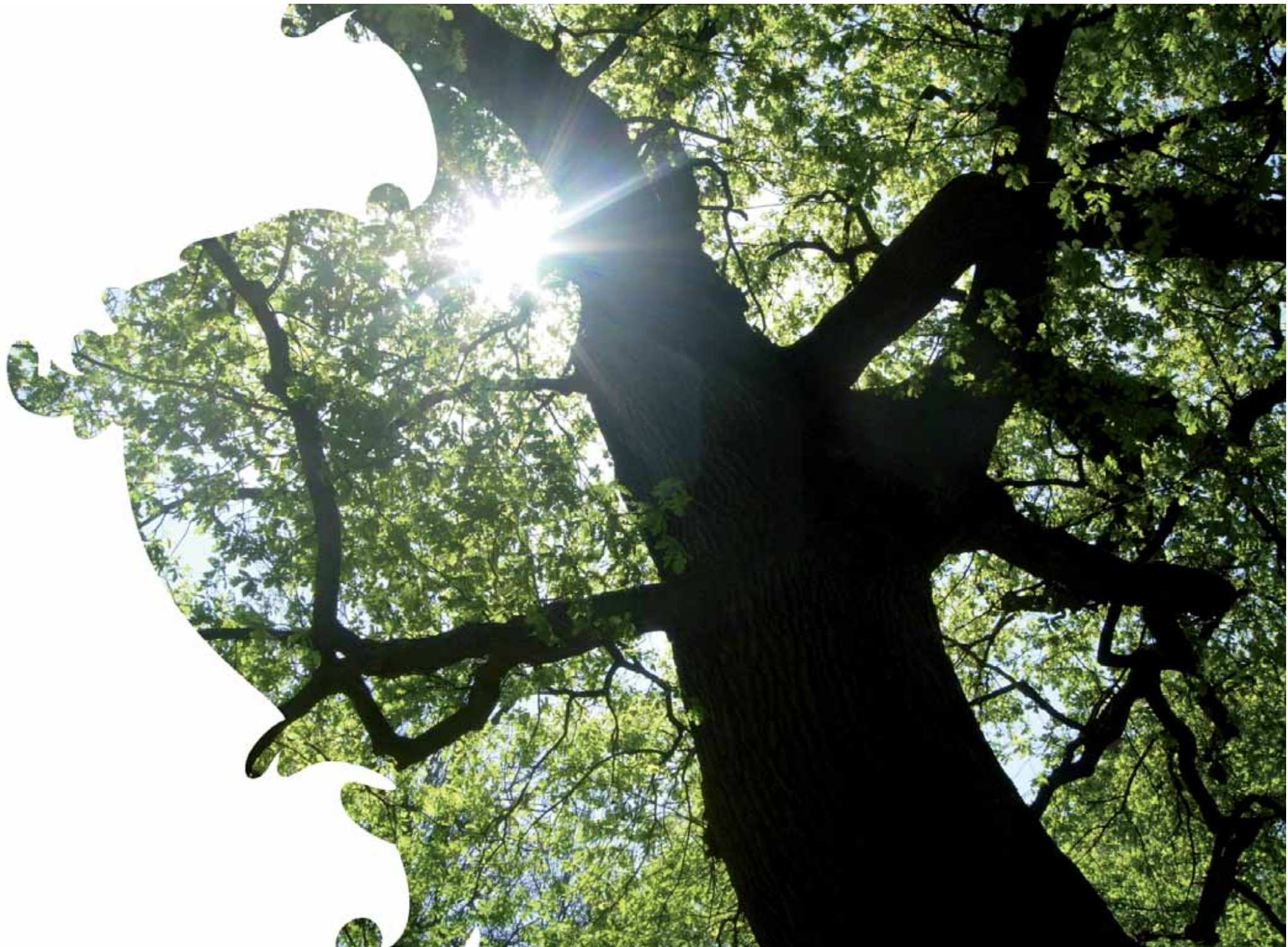
nach Berlin ziehen würden, um dort ein von ihm geplantes, nach der Wende stark vernachlässigtes hochrangiges Denkmal vor dem Verfall zu retten.

Das von einer unglaublichen Großzügigkeit geprägte Areal (15 ha) erhält seinen einzigartigen Charme durch die in Ost-West- sowie Nord-Süd-Richtung angelegten sieben Winterlindenalleen und das von Hoffmann geplante und von seinem Nachfolger als Stadtbaurat, Martin Wagner, realisierte Denkmalensemble. Beim ersten Betreten der großzügigen Parkanlage war ich beeindruckt von soviel Natur, Ruhe und Erholung dieses idyllisch im Bucher Forst gelegenen Refugiums. Das große Entwicklungspotential für ein großzügiges Wohnparkprojekt ist für jedermann offenkundig. Die dynamische Entwicklung von Berlin-Buch nach der Wende mit dem Auf- und Ausbau des größten privatwirtschaftlich betriebenen Klinikums Europas und des Campus' Berlin-Buch mit insgesamt 5.000 größtenteils hoch qualifizierten Arbeitsplätzen gab schließlich den Ausschlag für unser Engagement.

Ich freue mich, unseren Kunden mit *Allées des Châteaux* ein in vielerlei Hinsicht herausragendes Kultur- und Gartendenkmal mit überdurchschnittlichem Wertentwicklungspotential anbieten zu können. Viel Freude bei der Lektüre dieses Prospekts und der Beschäftigung mit unserem Konzept für die Umnutzung zu einem Wohnpark der Extraklasse mit zahlreichen Gemeinschaftseinrichtungen wie Wellnessanlage, Kindereinrichtungen und vielem mehr wünscht



Ihr Raimund Grimm,  
Vorstand der UKB Denkmal AG.



## *Ein Denkmal fürs Leben*

Schöner und treffender als unser Dichterstürst kann man nicht formulieren, was wir bei Stadtrundgängen in Deutschland in der Regel mit Blick auf die hässlichen Narben des Zweiten Weltkrieges empfinden und wie uns dann immer wieder aufs Neue schmerzlich bewusst wird, wie viel städtebauliches Kulturgut unwiederbringlich für künftige Generationen verloren ist. Leider gibt es in Deutschland nur wenige Städte, welche die Kriegswirren weitgehend unversehrt überstanden haben und in denen die Bauwerke der historischen Altstädte von Generationen vor uns erzählen und uns die Wurzeln unseres eigenen Lebens spüren lassen.

In Städten wie Heidelberg, Rothenburg o. d. T., Rüdesheim am Rhein, im wiederaufgebauten historischen Stadtkern von Dresden an der Elbe oder auch in Leipzig lässt sich an den glänzenden Augen der Touristen die Faszination und der Charme von in Stein gehauener Geschichte ebenso ablesen, wie an der stolz geschwellten Brust der Bewohner.

Bei solchen Gelegenheiten wird dem geneigten Betrachter unmittelbar deutlich, dass die Erhaltung unseres kulturellen Erbes nicht nur aus nostalgischen Gründen,

sondern auch zur lebendigen Vermittlung der eigenen Geschichte und der Bewahrung unserer Identität lohnenswert ist.

Leider war dieses Bewusstsein in der Bevölkerung der Nachkriegsära noch nicht sonderlich ausgeprägt, denn anders ist es nicht zu erklären, dass in dieser Phase des Wiederaufbaus insbesondere in Westdeutschland fast genauso viele Denkmäler überwiegend mutwillig abgerissen bzw. zerstört wurden wie in Kriegszeiten.

Die Sprengung der Paulinerkirche und der Abriss des alten Gewandhauses in Leipzig verdeutlichen, dass auch im Osten Deutschlands die Bewahrung unseres kulturellen Erbes für künftige Generationen keinen besonders hohen Stellenwert hatte. Gleichwohl wurden denkmalgeschützte Bürgerhäuser in aller Regel nicht mutwillig zerstört, sondern durch Vernachlässigung von Instandhaltung sowie Wartung dem Verfall preisgegeben. Die herrschaftliche Architektur der Gründerzeit war den Nationalsozialisten aus ideologischen Gründen ebenso ein Dorn im Auge wie den Kommunisten in der DDR-Zeit. Gerade diesem Umstand ist es zu verdanken, dass die UKB heute an einigen herausragenden Denkmälern in



Leipzig, Dresden, Potsdam und Berlin die Wandlung vom hässlichen Entlein zum stolzen Schwan nicht nur beobachten, sondern maßgeblich als Planer, Projektentwickler und Bauträger mitgestalten kann. Wie sagte so schön Johann Wolfgang von Goethe: „Wer beschützt und erhält hat das schönste Los gewonnen.“ In diesem Sinne freuen wir uns bereits auf die bevorstehenden Restaurierungen von wunderschönen Bauwerken einer glorreichen Vergangenheit.

Ein „Highlight“ unserer Arbeit im Denkmalsbereich ist sicherlich, *Allées des Châteaux* aus ihrem Dornröschenschlaf zu erwecken und es wieder in neuem Glanz im Bucher Forst erstrahlen zu lassen.



*Esszimmer einer  
Wohnung in Schloss  
Lössnitz*



## Faszination der Immobilie

Immobilien-Investitionen haben sich über Jahrzehnte als eine der sichersten und werthaltigsten Kapitalanlagen erwiesen. Sie erfüllen – wie kaum eine andere Anlageform – die wichtigsten Kriterien für einen langfristigen Vermögensaufbau: Sicherheit, Rendite, Wertzuwachs. Mit Blick auf die Geschichte und Struktur großer Vermögen kann man feststellen, dass sie fast ausnahmslos Immobilienbesitz zur Grundlage haben.

Die Beliebtheit sanierter Villen und Wohnhäuser hat viele Gründe. Im Vergleich zu Neubauten sind die Bauwerke meist individueller, im Falle von Denkmälern nicht selten einzigartig. Die hohen Räume bieten oft ein großzügiges Ambiente und sie liegen in der Regel verkehrsgünstig im Innenstadtbereich in nicht multiplizierbaren Lagen, was für die künftige Wertentwicklung von ausschlaggebender Bedeutung sein kann.

Apropos Wertentwicklung. Von Immobilienexperten werden immer wieder drei Faktoren genannt: Erstens die Lage, zweitens die Lage und drittens die Lage.

Wir gehen mit unseren Anforderungen darüber hinaus, indem wir zusätzlich großen Wert auf eine individuelle, möglichst einzigartige Architektur in Verbindung mit einer hochwertigen Ausstattung und Bauqualität legen.

Das Anforderungsprofil bezüglich unserer Investitionen hat sich in den nunmehr 16 Jahren unserer Tätigkeit im

Denkmalsbereich bestens bewährt, weshalb wir auch in Zukunft kompromisslos daran festhalten werden.

Die 6 Gebote unseres Anlagecredos lassen sich wie folgt zusammenfassen:

1. Investiere nur in Wachstumsregionen.
2. Investiere nur in nicht multiplizierbare, zentrumsnahe bzw. innerstädtische Lagen.
3. Investiere nur in Lagen mit hohem Freizeit- und Naherholungswert mit unmittelbarer Parknähe.
4. Investiere nur in Altbaubjekte mit unverwechselbarer, möglichst einzigartiger Architektur.
5. Investiere nur in bedarfs- und marktgerechte Wohnungen.
6. Investiere nur – und dies gilt vor allem und besonders für Denkmalobjekte – in eine hochwertige Ausstattung und Sanierungsqualität.

All dies zusammengenommen gewährleistet nach unseren Erfahrungen ein sehr hohes Maß an Sicherheit bezüglich Wertentwicklung sowie Vermietbarkeit.

*Treppenhaus des  
Palais Rossbach*



*Renaissance  
der Immobilie  
als Schutz vor  
Abgeltungssteuer  
und Inflation*



Die bereits seit 2007 wieder aufflammende Inflation und die Einführung der Abgeltungssteuer ab 2009 verändern das Szenario für Vermögensverwalter und Portfoliomanager nachhaltig. Der Sprung des Goldpreises auf die Rekordmarke von über 900 Dollar je Feinunze manifestiert die Inflationsängste der Märkte für die nähere Zukunft. Diese Ängste werden von der Liquiditätsschwemme des Federal Reserve System (FED) sowie der Europäischen Zentralbank (EZB) zur Abwendung von Krisenszenarien in der Finanzbranche im Zusammenhang mit der von den USA ausgehenden Subprime-Krise genährt.



Quelle: [www.kitco.com](http://www.kitco.com)

Wie verändert sich vor diesem Hintergrund die Anlagelandschaft für die gängigen Anlageklassen?

Die Zahlen verdeutlichen, dass im Kampf gegen Fiskus und Inflation Sachwerte wie Aktien und Immobilien unverzichtbar sind.

	Rendite in %	Wertentwickl. in %	Abgeltungsst. 26,375 %	Steuerersp. in %	Inflation in %	Rendite St.real in %
Anleihen	4,1 <sup>3</sup>	-	1,08	-	3,00	0,00
Aktien	4,00	4,00	2,10	-	3,00	2,90
Aktien/Anleihen <sup>1</sup>	4,00	2,00	1,58	-	3,00	1,42
Denkmalimmo. <sup>2</sup>	3,40	3,00	-	2,90	3,00	6,30

<sup>1</sup> jeweils 50 % / Rendite erteilen 4,1 %, Aktien 8 %  
<sup>2</sup> Sanierungsanteil Kaufpreis: 1.850,00 €/m<sup>2</sup>  
<sup>3</sup> Stand Mitte Jan. 2008

*Abgeltungssteuer und Inflation  
werden dem Klassiker der Anlagestrategie mit einer Streuung  
des Kapitals in Anleihen, Immobilien und Aktien zu einer  
Renaissance verhelfen.*

Detail Treppenhaus  
Schloss Lössnitz





## Das Angebot im Überblick

### Die Bundeshauptstadt im Aufwind

Die Stadt Berlin verzeichnet seit dem Jahrtausendwechsel Jahr für Jahr Einwohnerzuwächse. Auch die lebhaftere Konjunktur sowie rückläufige Arbeitslosigkeit sorgen in Verbindung mit der steigenden Zahl der Haushalte in Berlin für eine Erhöhung der Nachfrage nach Wohnraum. Die Zahl der Arbeitslosen sank von 2006 bis November 2007 von 17,8 % auf rund 14,1%. Umgekehrt liegt Berlin mit seinem Zuwachs an sozialversicherungspflichtig Beschäftigten bundesweit an der Spitze. Nach einer aktuellen Studie von Jones Lang LaSalle zeigen die Mieten ebenso nach oben wie die Kaufpreise. Ein Vergleich der Mieten mit anderen europäischen Hauptstädten wie London, Paris oder Madrid ist

schon wegen des föderalen Aufbaus der Bundesrepublik und der ganz speziellen Geschichte Berlins unzulässig. Ein deutlicher Nachholbedarf der Immobilienpreise in der Hauptstadt speziell im gehobenen Segment wird in Fachkreisen allgemein anerkannt.

### Allées des Châteaux

*Allées des Châteaux* ist ein Unikat. Mit dem Jahrzehnte alten Baumbestand, der weitläufigen Parklandschaft mit nie gesehener Großzügigkeit und dem campusartigen Denkmalensemble ist *Allées des Châteaux* ein echtes Premium-Angebot mit Alleinstellungsmerkmalen. Das unverwechselbare, nichtmultiplizierbare Angebot an Premiumwohnungen sorgt für eine gute Vermietbarkeit und eine stabile Wertentwicklung. *Allées des Châteaux* ist

untrennbar mit ihrem Planer Ludwig Hoffmann verbunden, der durch die Klinikbauten in Buch wie auch das damalige Reichs- und heutige Bundesverwaltungsgericht in Leipzig bundesweit bekannt wurde.

### Lage

Zu den herausragenden Merkmalen Buchs gehört seine besondere Lage. Auf der einen Seite ist Buch an das Zentrum Berlins verkehrstechnisch optimal angebunden. Auf der anderen Seite liegt es im Herzen des Naherholungsgebietes Berlin-Barnim. In Berlin-Buch herrscht durch eine Reihe von Großinvestitionen Aufbruchstimmung. Auf dem Campus Berlin-Buch entstand einer der führenden Biotechnologiestandorte Deutschlands.



### Refugium der Erholung und Entspannung

Idyllisch im Bucher Forst gelegen, kann man in diesem Refugium, weit ab vom Lärm der Hauptstadt, Erholung und Entspannung im Einklang mit der Natur genießen. Umgeben von Vogelgezwitscher und viel Licht und Weite kann man in kürzester Zeit den Alltagsstress vergessen.

### Bedarfsgerechte Wohnungen

In den zehn denkmalgeschützten Bestandsgebäuden entstehen insgesamt ca. 120 Premium-Wohnungen für höchste Lebensansprüche. Hochmoderne 25 bis 200 m<sup>2</sup> große Einzimmerapartments bis Fünf-Zimmer-Wohnungen mit großartigem Ambiente und einem zeitgemäßen Komfort erwarten ihre zukünftigen Bewohner. Die im Lageplan dargestellten Neubauten in Form von

Townhouses und Atriumvillen sind nicht Gegenstand dieses Angebotes. Sie werden frühestens nach Bestandskraft des noch zu erarbeitenden Bebauungsplanes ab 2011 errichtet.

### Preise

Die Kaufpreise der Wohnungen belaufen sich zwischen € 2.370/m<sup>2</sup> und € 2.700/m<sup>2</sup>. Käufer werden durch steuerliche Förderungen belohnt: Kapitalanleger können demnach 100 % der Sanierungskosten (75 % bis 80 % des Kaufpreises) gemäß § 7i EStG über einen Zeitraum von zwölf Jahren (acht Jahre mit je 9 %, danach vier mit je 7 %) als Abschreibung geltend machen. Eigennutzer haben die Möglichkeit 90 % der Sanierungskosten gemäß § 10 EStG geltend zu machen (9 % über zehn Jahre).

Auch vor dem Hintergrund historisch niedriger Preise in einer europäischen Hauptstadt dürften die Eigentumswohnungen von *Allées des Châteaux* eine lohnende Investition darstellen. Zur Vermeidung modellhafter Gestaltung im Sinne von § 15 b EStG und steuerlicher Nachteile dürfen Mieten nicht garantiert werden.



*Berlin ...  
Comeback einer  
Weltstadt*



Es ist kein Zufall, dass Berlin seit der richtungsweisenden Ablehnung von Bundeshilfen am 19.10.2006 durch das Bundesverfassungsgericht an Renommee und Ansehen bei internationalen Investoren gewonnen hat. Die Verfassungsrichter haben mit einem Paukenschlag der schon sprichwörtlichen Berliner Subventionsmentalität ein jähes Ende bereitet, indem sie die Klage des Landes Berlin auf Erhalt von Bundeshilfen für seine Haushaltsanierung abwiesen. Nach der Auffassung des Bundesverfassungsgerichtes ist es mit der Verfassung vereinbar, dass die hoch verschuldete Hauptstadt seit 2002 keine Bundeshilfen mehr erhält. Was zunächst wie ein herber Rückschlag für die Entwicklung Berlins aussah, hat sich in der Zwischenzeit als wahrer Segen erwiesen.

Seit der zuständige Finanzsenator Thilo Sarrazin sich nicht mehr auf die lieb gewonnenen Subventionsströme verlassen kann und sich das Land Berlin den Grundsätzen ordnungsgemäßer Haushaltsführung verpflichtet sehen muss, wird das Potential dieser Stadt deutlich. Im Jahr 2007 konnte das Land Berlin erstmals in seiner Geschichte einen Überschuss im Landeshaushalt erzielen, der konsequenterweise im Sinne des Richterspruches für den Abbau von Altschulden verwendet wird. Die mittelfristige Finanzplanung sieht nun auch in den kommenden Jahren bis 2011 Überschüsse und den Abbau von Altschulden vor. Das Bundesverfassungsge-







richt hat damit nicht nur einen Kulturschock bei der Landesregierung, sondern auch einen Paradigmenwechsel mit einer Abkehr von der Verteilungsmentalität des real existierenden Sozialismus, der in Berlin in Wahrheit über den Fall der Mauer und die Wiedervereinigung hinaus weiter existierte, erzwungen. Die Hinwendung zu einer soliden Haushalts- und Finanzpolitik hat offensichtlich das Vertrauen internationaler Investoren erheblich gestärkt. Seither starten beinahe im Wochentakt neue Projekte für Wohnquartiere und Hotels.

Mit einem geplanten Investitionsvolumen von rund zwei Milliarden Euro wird voraussichtlich bis 2011 der Ausbau des Flughafens Schönefeld zum Großflughafen Berlin-Brandenburg International (BBI) erfolgen. Zusammen mit dem bereits 2006 in Betrieb genommenen neuen Hauptbahnhof wird Berlin damit über eine verkehrstechnische Infrastruktur verfügen, die dem Ruf einer Weltstadt gerecht wird. Rund um den Hauptbahnhof wachsen ganze Stadtquartiere aus dem Boden. Die Medienwirtschaft, innovative Industrien, die Pharmabranche und vor allem der Tourismus boomen. Die Region entwickelt sich zunehmend zur europäischen Kreativhochburg. Werbeagenturen, Marktforscher, Eventmanager, Web-Designer etc. erweisen sich zunehmend als Job-Lokomotiven. Auch in den Bereichen Film, Funk, Fernsehen, Verlage, aber auch IT und Kommunikation sowie der Telekommunikation steigt die Zahl der Beschäftigten beinahe monatlich an.

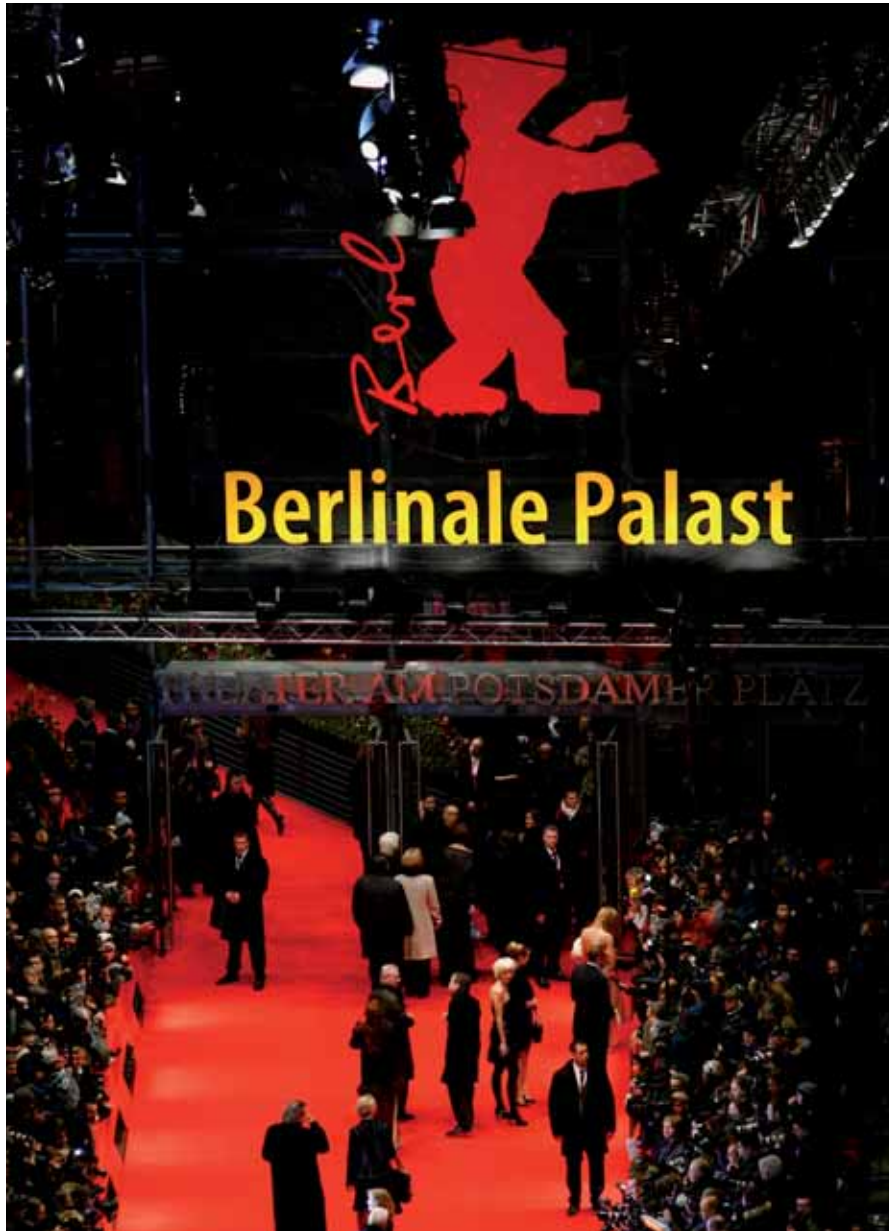
Welchen großen Reiz die deutsche Hauptstadt auf milliardenschwere ausländische Immobiliengesellschaften mittlerweile hat, zeigt eine Umfrage der Wirtschaftsberatungsgesellschaft PricewaterhouseCoopers und des renommierten Forschungsinstituts Urban Land. Danach ist Berlin im Städte-Ranking bereits vor London im Ranking der europäischen Standorte auf Rang 9 aufgestiegen. Berlin ist damit auf einem guten



Weg den Strukturwandel weg von einer Industriegesellschaft hin zu einer europäischen Kreativhochburg im Dienstleistungsgewerbe erfolgreich zu bewältigen. „Es zeigt sich, dass Kreativität immer wieder neue Kreativität nach sich zieht. Aus allen Himmelrichtungen strömen Maler, Studenten, reiche Rentner, Investoren, Lebenskünstler, Medienschaffende in die Stadt der Theater und Museen“.<sup>2</sup>

Der von Politik, Showbiz sowie Medien ausgehende Glamour wirkt sich nicht nur positiv auf die boomende Tourismusindustrie aus (allein in 2007 kamen 7,07 Millionen Hotelgäste mit 15,9 Millionen Übernachtungen nach 6,46 Millionen Gästen und 14,6 Übernachtungen in 2006 in die Stadt). Die Zeichen des Aufschwungs sind gerade in Mitte unübersehbar. Der Potsdamer Platz hat mit dem Sony-Center, den Beisheim-Towern, dem DB-Hochhaus etc. wieder seinen angestammten Platz als pulsierendes Zentrum eingenommen. Seit kurzem erstrahlt auch der oktagonale Leipziger Platz in neuem Glanz. Die Friedrichstraße präsentiert sich wieder als mondänes Shoppingzentrum mit exklusiven Designer-Auslagen. Und auch das alte Zentrum Ostberlins, der Alexander-Platz erhält durch Großinvestitionen in Form von Hotel- und Bürotürmen ein neues Gesicht. Der Aufschwung lässt sich auch an der Stimmung der Berliner ablesen. Das neue Berlin hat die Tristesse der Teilung überwunden und präsentiert sich als Metropole mit glänzenden Zukunfts-





perspektiven. Berlin hat von einem niedrigen Niveau ausgehend die günstige Ausgangssituation als politische Hauptstadt genutzt, um auch in den Bereichen Medien, Mode, Kultur, Tourismus, Wissenschaft und Forschung, Film und Fernsehen aufzurüsten und eine führende Rolle einzunehmen. Der große Spekulant André Kostolany hat Mitte der 90er Jahre und wenige Jahre vor seinem Tod gesagt, er würde jetzt in Immobilien Berlins investieren, wenn er 20 Jahre jünger wäre. Mit einer zeitlichen Verzögerung von zehn Jahren scheint jetzt die Entwicklung der Stadt Kostolany Recht zu geben. Ausländische Investoren nutzen bereits in großem Stil die im Vergleich zu anderen europäischen Metropolen niedrigen Marktpreise für einen Einstieg. Es spricht vieles dafür, dass sich die Marktpreise in Berlin dem höheren Niveau in Paris, London oder Madrid annähern werden und es sich damit auch für inländische Investoren wieder lohnt, einen Koffer in Berlin zu haben.

<sup>1</sup> (Berliner Morgenpost vom 03.04.2008 „12 % mehr offene Stellen.“ )

<sup>2</sup> (Der Spiegel, Nr. 12 vom 19.03.2008 „Berlin - Das Comeback einer Weltstadt.“)



## *Berlin-Buch Ein Stadtteil im Aufbruch*

Seit über hundert Jahren ist Berlin-Buch im Nordosten Berlins ein bedeutender Gesundheits-, Wissenschafts- und Technologiestandort. Dabei vereint Berlin-Buch die Vorzüge einer ruhigen, grünen Parklandschaft am Rande von Berlin mit der Nähe zum pulsierenden Zentrum der deutschen Hauptstadt. Über eine direkte S-Bahnverbindung gelangt man innerhalb von dreißig Minuten zum Berliner Hauptbahnhof, zum Potsdamer Platz oder auch zu den Hackeschen Höfen. Mit dem Auto gelangt man innerhalb von zwanzig bis fünfundzwanzig Minuten über die an Buch vorbeiführende Stadtautobahn und die Prenzlauer Allee zum Alexanderplatz. Auf der anderen Seite liegt der Stadtteil im Herzen des Naherholungsgebietes Berlin-Barnim mit direktem Anschluss an die Brandenburger Erholungsgebiete.

Berlin-Buch hat als Gesundheits-, Wissenschafts- und Technologiestandort aufgrund seiner hervorragenden Tradition einen Bekanntheitsgrad, der weit über die Grenzen Berlins hinausreicht. Der Berliner Stadtbaurat Ludwig Hoffmann baute zum Beginn des zwanzigsten Jahrhunderts die größte Krankenhausstadt Europas. Zu Beginn der 1930er Jahre kam mit dem Kaiser-Wilhelm-Institut für Hirnfor-

schung auch die Wissenschaft nach Buch. Hier entdeckte 1935 der russische Genetiker Nikolai Wladimirowitsch Timofejew-Ressowski zusammen mit Max Delbrück, der später den Nobelpreis erhielt, und Karl G. Zimmer die molekulare Struktur von Genen. Nach dem Zweiten Weltkrieg siedelte sich hier auch der wichtigste biomedizinische Forschungskomplex der Akademie der Wissenschaften der DDR an.

Heute herrscht in Berlin-Buch allgegenwärtig Aufbruchstimmung. Im Sommer 2007 hat Helios, eine Tochter der Fresenius AG, einen der modernsten Klinikneubauten Europas bezogen. Das klare Bekenntnis von Helios zu diesem Standort sichert der Region ca. 2.000 Arbeitsplätze. Ein Beleg für die Aufbruchstimmung ist aber auch die stürmische Entwicklung des Campus' Berlin-Buch zu einem der dynamischsten Biotechnologiestandorte Deutschlands. Auf dem 32 Hektar großen Campus-Gelände haben sich mittlerweile mehr als 35 Biotechnologie-Unternehmen angesiedelt. In der Nachwendezeit haben sich darüber hinaus das Max-Delbrück-Zentrum für molekulare Medizin (MDC), das Forschungsinstitut für molekulare Pharmakologie (FMP), die Robert-Rössle-Klinik sowie die Franz-Volhard-Klinik der Charité angesiedelt. Das nach dem in Berlin geborenen Physiker und Molekularbiologen benannte Max-Delbrück-Zentrum



betreibt auf dem Campus Berlin-Buch modernste biomedizinische und klinische Forschung. Das Forschungsinstitut für molekulare Pharmakologie (FMP) leistet bedeutende wissenschaftliche Beiträge im Vorfeld der Arzneimittelentwicklung. Im Herbst 2005 haben das MDC Berlin-Buch und FMP ihr gemeinsames Laborgebäude für die medizinische Genomforschung fertig gestellt. Seit 1992 wurden allein auf dem Campus Berlin-Buch mehr als 200 Millionen Euro in den Bau neuer Laborgebäude für Forschungsinstitute und Biotechnologie-Firmen sowie in Infrastruktur investiert. Heute arbeiten hier rund 2200 Ärzte, Wissenschaftler, Unternehmer und Angestellte. Mit der Eröffnung der Schlossparkanlagen als neuem Stadtteilzentrum wurde die Grundlage für eine erfolgreiche wirtschaftliche wie soziale Entwicklung gelegt.

Als Krankenhaus der Maximalversorgung stellt das Helios-Klinikum Buch ein umfassendes Angebot an Fachdisziplinen zur Verfügung. Die Helios-Kliniken GmbH hat mit der Verlegung ihres Konzernsitzes vom hessischen Fulda nach Berlin und der Investition von mehr als 200 Millionen Euro in den Neubau in Berlin-Buch ein klares Bekenntnis zu diesem Standort abgelegt. In einer der modernsten Kliniken Europas werden jährlich 40.000 stationäre und 180.000 ambulante Patienten behandelt. Buch hat sich

damit zu einem Zentrum international anerkannter Forschung und zu einem der führenden Biotechnologiestandorte Deutschlands entwickelt.

Darüber hinaus bietet Berlin-Buch für alle wichtigen Krankheitsbilder der heutigen Zeit einschließlich Herz-Kreislauf-Erkrankungen, Krebs und Erkrankungen des Nervensystems modernste diagnostische Methoden, Therapien und Präventionsmöglichkeiten.

Und schon steht mit dem Life Science Center – ein modernes Museum der Lebenswissenschaften – das nächste große Investitionsvorhaben vor der Tür. Das Beispiel Campus Berlin-Buch zeigt, dass Politik und Verwaltung hier durchaus in der Lage sind, aus Visionen Realität werden zu lassen. Die Projektstudie geht davon aus, dass das Life Science Center pro Jahr 325.000 Besucher anziehen wird.

Berlin-Buch hat somit seit der Wende eine dynamische Entwicklung vollzogen und setzt für seine zukünftige Entwicklung auf den Megatrend Gesundheit. Gesundheit hat anerkannter Maßen den mit Abstand höchsten Stellenwert für die Bundesbürger und alte Prioritäten wie Sicherheit oder Wohlstand abgelöst.



## Das Architektur- genie Ludwig Hoffmann

Ludwig Hoffmann

*Ludwig Hoffmann (1852-1932) war um die Jahrhundertwende einer der begehrtesten Architekten Deutschlands.*

Bereits kurz nach Abschluss seines Architekturstudiums an der Bauakademie Berlin im Jahre 1879 stieg der Stern Ludwig Hoffmanns am Architekturhimmel geradezu kometenhaft auf, als er sich 1887 an dem Wettbewerb für das damalige Reichsgericht (heutiges Bundesverwaltungsgericht in Leipzig) beteiligte und aus diesem Wettbewerb als Sieger hervorging. Neben dem Reichstag in Berlin galt dieser Bau als das wichtigste politische Symbol der ersten deutschen Einigung. Nach der Fertigstellung der viel bewunderten Neo-Renaissance-Fassade im Jahr 1896 erteilte Hoffmann der Ruf des Kaisers zum Berliner Baustadtrat. In dieser Funktion prägte er das Gesicht der Stadt mehr als jeder andere Architekt vor oder nach ihm. In den 28 Jahren seiner Tätigkeit als Stadtbaurat baute er in Berlin mehr als Schlüter, Knobelsdorf und Schinkel zusammen. Noch heute künden Bauten wie das Rudolf-

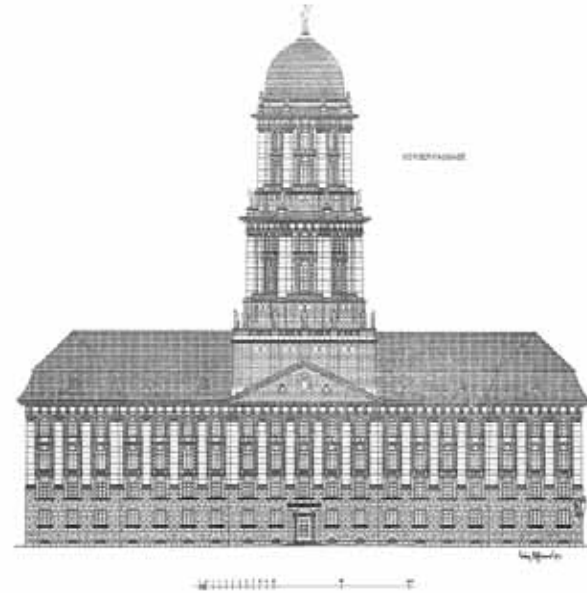
Virchow-Krankenhaus in Berlin-Wedding, das Pergamon-Museum, die Gestaltung der Museumsinsel, die Klinikbauten in Berlin-Buch, die Humboldt-Universität sowie der Märchenbrunnen im Volkspark Friedrichshain vom breiten Spektrum seines architektonischen Wirkens.

1898 beauftragte die Stadt Berlin Stadtbaurat Hoffmann mit dem schrittweisen Aufbau eines Krankenhausareals in Berlin-Buch. Die Heil- und Pflegestätten in Berlin-Buch gehören zweifellos zu seinen herausragenden Architekturleistungen. Die fünf Bücher Krankenhausanlagen sind für nachfolgende Architekten das Vorbild für den Typus einer Gartenstadt für Kranke.





*im Uhrzeigersinn:  
Reichsgerichtsgebäude in Leipzig;  
Neues Berliner Stadtbaus, Zeich-  
nung der Fassade; Städtisches  
Untersuchungsamt Berlin;  
Märchenbrunnen im Volkspark  
Berlin-Friedrichsbain, Pergamon-  
museum auf der Museumsinsel*



*Allées des  
Châteaux.  
Ein hochrangiges  
Architektur- und  
Gartendenkmal  
im Wandel  
der Zeit*

Auf einem 150.000 m<sup>2</sup> großen Parkgrundstück mit altem Baumbestand und sieben einmalig schönen Winterlindenalleen plante Ludwig Hoffmann 1908 die letzte große Krankenhausanlage für Berlin-Buch. Idyllisch inmitten des Bucher Forstes gelegen, bot sie die ideale Voraussetzung für die Behandlung von Tuberkulosekranken. Der Bau der ersten Gebäude musste 1914 wegen des Ersten Weltkrieges unterbrochen werden. Aufgrund von Geldmangel zog sich die Vollendung der Anlage unter dem Nachfolger von Hoffmann, dem ebenfalls bedeutenden Stadtbaurat Martin Wagner, in einer gegenüber der Ursprungsplanung reduzierten räumlichen Dimensionierung bis 1929 hin. Bis 1991 wurde es dann kontinuierlich als Klinikum genutzt. Das Areal ist in seiner Gesamtheit eingetragenes Bau- und Gartendenkmal.

Es ist vorgesehen die zehn denkmalgeschützten Bestandsgebäude für die künftige Wohnnutzung zu sanieren und umzubauen, und das Gesamtensemble behutsam durch Neubauten zu ergänzen. Neben der entstehenden Wohnfläche von circa 13.000 m<sup>2</sup> in den Bestandsgebäuden sollen weitere 6.000 bis 7.000 m<sup>2</sup> Wohnfläche in den geplanten Neubauten entstehen. Die Sanierung der Bestandsgebäude ist in dem Zeitraum von 2008 bis 2010 in zwei bis drei Bauabschnitten geplant. Wegen der Lage im Außenbereich ist für das Baurecht der Neubauten ein Bebauungsplan erforderlich. Wir gehen davon aus, dass der Bebauungsplan frühestens im Jahr 2010 Bestandskraft erlangen wird.

Im nördlichen Bereich des Areals ist eine räumliche Begrenzung der beeindruckenden Hauptallee als Eingangssituation vorgesehen. Das ehemalige Direktorenwohnhaus wird in Verbindung mit zwei geplanten Neubaukörpern in ein neues Ensemble eingebettet. Der mittlere Teil mit drei E-förmigen Baukörpern erfährt ebenfalls eine behutsame Nachverdichtung durch zwei Neubauten, die bereits in den ursprünglichen Planungen von Ludwig Hoffmann als Bauflächen vorgesehen waren. Die Neubauten werden dabei







bewusst aus der Gebäudeflucht der Hoffmann-Bauten gerückt, um die charakteristischen Alleen nicht zu beeinträchtigen oder gar zu zerstören. Im Süden wird die Anlage von dem historischen Gebäudebestand begrenzt. Zum einen befindet sich dort die ehemalige Remise, zum anderen das sich anschließende ehemalige Küchengebäude. Unmittelbar daneben befindet sich die ehemalige Dampfregelstation. Aufgrund der großen Glaselemente auf deren Südseite ist diese bestens für ein Loftliving-Konzept geeignet. Im Süden wird die Gesamtanlage durch das ehemalige Laborgebäude abgeschlossen.

Jedem Gebäude wird grundbuchmäßig ein eigenes Grundstück zugeordnet, so dass sich auch bei den drei großen schlossähnlichen Baukörpern überschaubare Eigentümergemeinschaften bilden. Alle übrigen Bestandsgebäude sind für den Verkauf an Einzelanleger geeignet.

Die insgesamt circa 120 Premiumwohnungen in den Bestandsgebäuden erfordern circa 180 Stellplätze. Um eine Konzentration von Stellplatzanlagen an einer zentralen Stelle zu vermeiden, wurde unter Einbeziehung der geplanten Neubauten ein gebäudeorientiertes Stellplatzkonzept entwickelt.

Die exklusive Lage sowie die einzigartige Architektur bieten beste Voraussetzungen für einen Wohnpark mit Alleinstellungsmerkmalen: ein Unikat mit zeitgemäßen Komfort und zahlreichen Gemeinschaftseinrichtungen. So wird die von Rhododendrensträuchern umrahmte, windgeschützte und mit Naturstein versehene ehemalige Freilichtbühne mit einer modernen Zeltkonstruktion überdacht, so dass den künftigen Bewohnern für Open-Air-Festivitäten jeder Art ein wunderbarer Rahmen zur Verfügung steht. Eine Kindertagesstätte unter privater Trägerschaft, Sport- und Freizeiteinrichtungen sowie eine kleine, aber feine Wellnessanlage komplettieren das Angebot an Gemeinschaftseinrichtungen.

Das komplett eingezäunte Areal bietet weiterhin ein hohes Maß an Sicherheit. Nur die Bewohner und natürlich ihre Besucher werden Zugang zu dem Gelände haben.



*Allées des Châteaux* erhält durch seine Alleen mit Jahrzehnte altem Baumbestand seinen ganz eigenen Charme und Charakter. In Verbindung mit dem solitären campusartigen Denkmalensemble entsteht hier eine exklusive Wohnanlage, die Maßstäbe für den Ostteil Berlins setzen wird.



*Bestandsbilder von links nach rechts:*

*oben:*

*links: Loft de Rhododendron, Manoir II, Pavillon de Buis, Manoir I,  
Résidence de Bouleau, Remise,  
Alleenansicht.*

*unten:*

*Maison de la Glycine und Maison de la Vigne Vierge, Gartenland-  
schaft, Villa des Charmilles, Manoir III, Manoir III, Blick in die  
umgebende Parklandschaft.*



# Lageplan und Grundstücksaufteilung





*Maison de la Vigne Vierge*

*Nordansicht*



*Westansicht*

*Maison de la Glycine*



*Résidence de Bouleau*

*Südansicht*





*Südansicht*

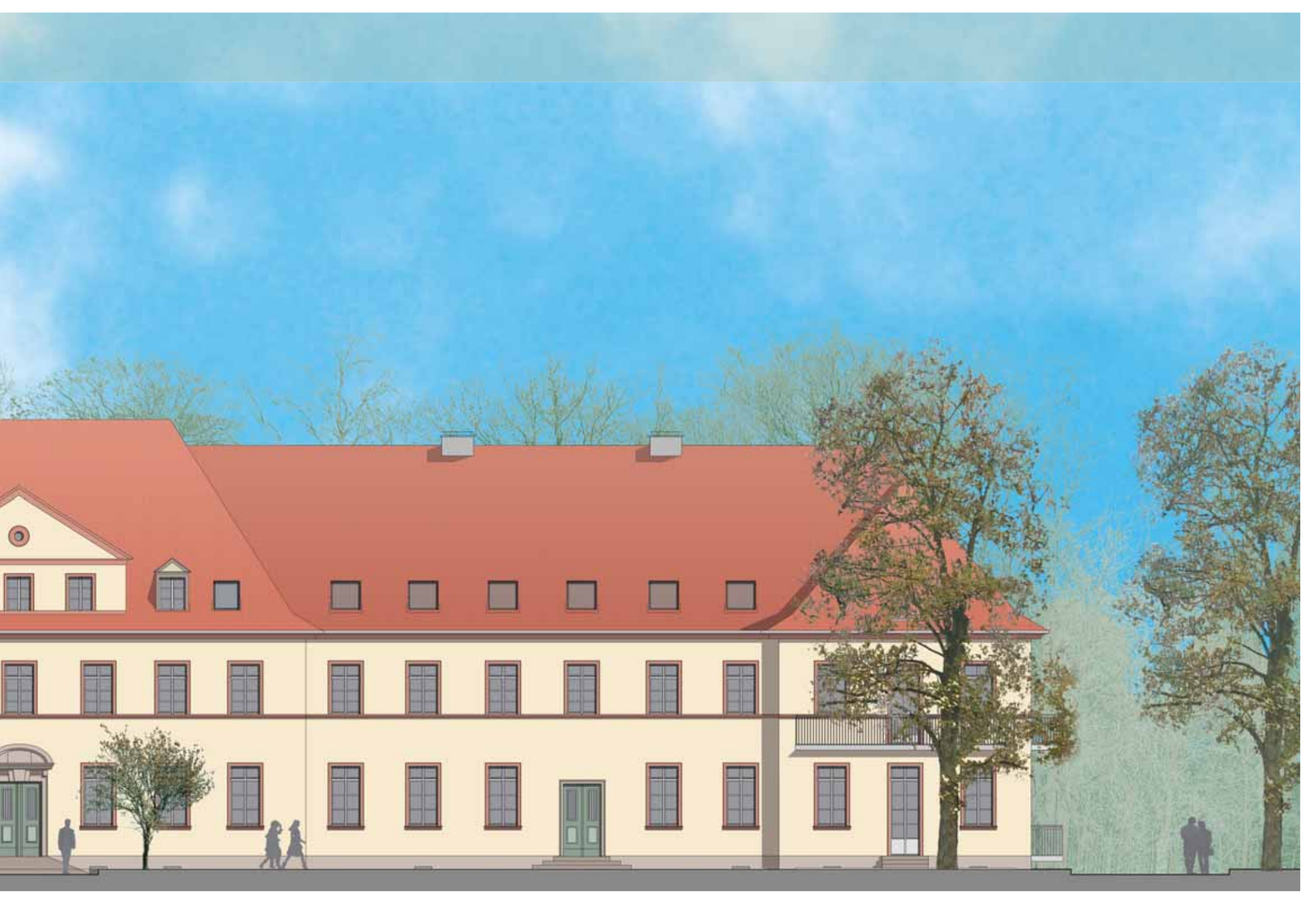
*Villa des Charmilles*



*Manoir I*

*Nordansicht*





*Manoir I*

*Südansicht*





*Remise*

*Südansicht*









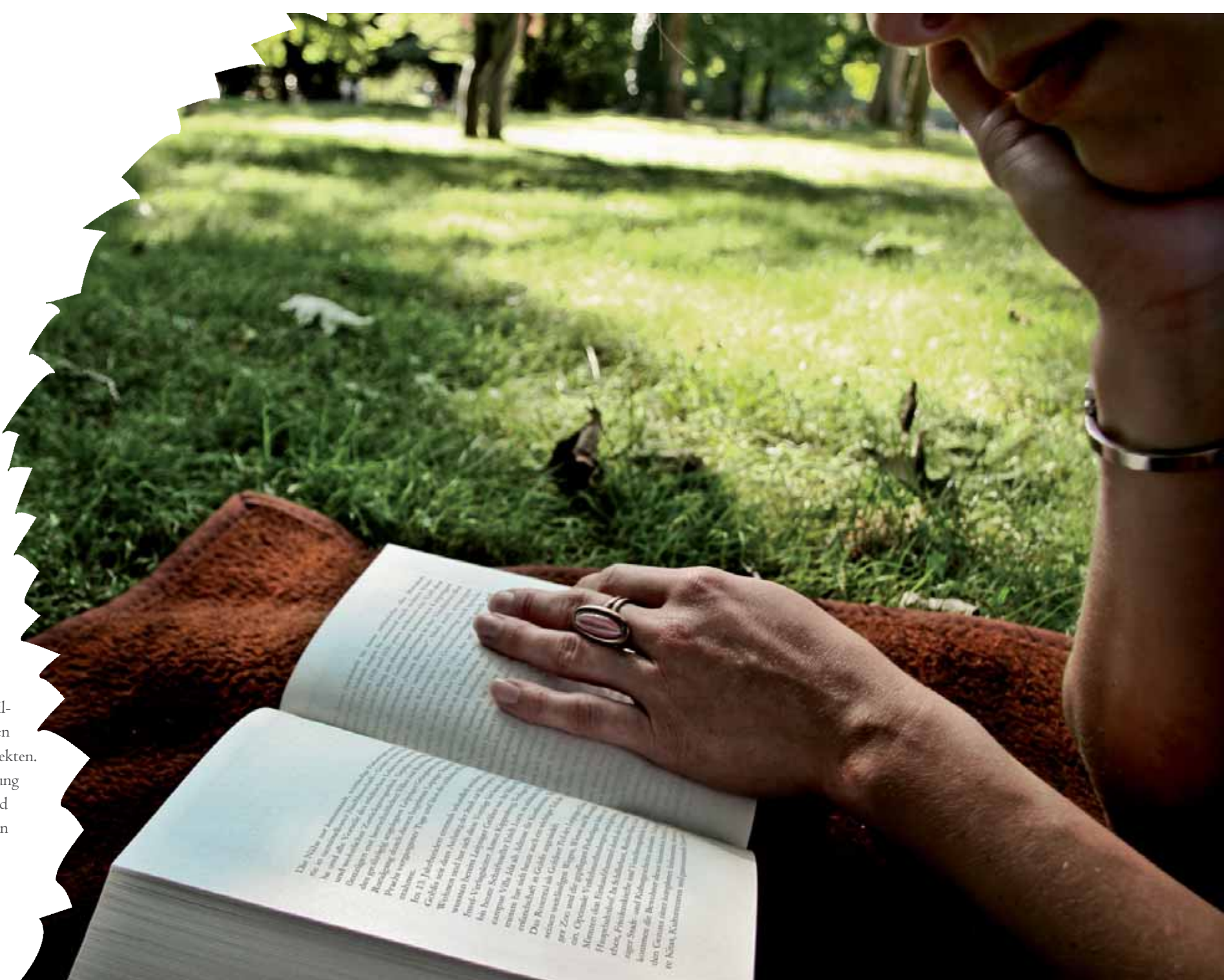


*Loft de Rhododendron*

*Südansicht*



Es handelt sich bei den Abbildungen der Gebäudeansichten um Illustrationen des Architekten. Änderungen in der Ausführung bzw. Farbgestaltung aufgrund behördlicher Auflagen bleiben ausdrücklich vorbehalten.



## Beispiele unserer Arbeit

Eduard-Bilz-Straße 53 in Radebeul bei Dresden:

### Schloss Lössnitz

Schloss Lössnitz liegt mit seinem parkähnlichen Grundstück idyllisch am Fuße des Südhangs eines Weinberges mit einem atemberaubendem Fernblick über Dresden. Die sonnigen Lössnitz-Hänge mit ihren prachtvollen Villen, einstigen Herrensitzen und Sommerresidenzen gelten von je her als ein bevorzugtes Wohngebiet der vornehmen Dresdner Kreise.

Durch den Namen Friedrich Eduard Bilz und als ehemaliges Bilz-Sanatorium ist *Schloss Lössnitz* weit über die Grenzen Dresdens hinaus bekannt. Der Altmeister der Naturheilkunde, F. E. Bilz (1842-1922), erlangte durch seine volkstümlichen Bücher, von denen mehr als 1,5 Mio. Exemplare verkauft wurden, Berühmtheit. Darüber hinaus erfand er den Softdrink „Sinalco“, was heute weitgehend in Vergessenheit geraten ist.

Mit seiner einzigartigen Architektur mit umlaufenden Holzbalkonen auf der Südseite, dem Glockenturm sowie den beiden Dachloggien in Südausrichtung erinnert *Schloss Lössnitz* stark an die Architektur von Grandhotels in der Alpenregion.

Umgeben von Weinbergen kann man in dieser Oase der Erholung und Entspannung die Seele baumeln lassen und den Alltagsstress in kürzester Zeit vergessen. Warum noch in den Urlaub fahren, wenn man im „sächsischen Nizza“ mediterranes Lebensgefühl erleben kann?

In den vergangenen beiden Jahren entstanden insgesamt 26 Premium-Eigentumswohnungen in Schloss, Weinbergpalais und Winzerhaus für höchste Lebensansprüche. Hochmoderne 85 bis 200 m<sup>2</sup> große Drei- bis Fünf-Zimmer-Wohnungen mit einem großzügigem Ambiente und zeitgemäßem Komfort erwarten ihre künftigen Bewohner.





## Beispiele unserer Arbeit

*Beethovenstraße 8 im Leipziger Musikviertel:*

### *Palais Rossbach*

Arwed Rossbach war an der Schwelle zum 20. Jahrhundert einer der herausragendsten Architekten Leipzig, der die historische Bebauung des Stadtzentrums wesentlich prägte. Er war in der Theorie und Praxis ein glühender Verfechter von Sempers Schule der italienischen Neorenaissance.

Für seinen Stukkateur Louis Heydrich erbaute Rossbach im Jahr 1892 mit dem Palais Rossbach eines der vornehmsten und fraglos schönsten Bürgerhäuser Leipzigs. Seine Handschrift spiegelt sich in der renaissanceistischen Portalbetonung über einer verbrochenen Ecke wider, wobei das Portal axialsymmetrisch an der linken und rechten Ecke von einer vertikalen Erkerflucht flankiert wird. Die Rahmung des Portals durch venezianische Säulen verdeutlicht den Einfluss italienischer Palast- und Villenbaukunst auf den Architekten. Die Anziehungskraft dieses Bauwerks für die Besucher der Stadt liegt weitgehend in der Einmaligkeit des Erscheinungsbildes der Fassadengestaltung mit ihren aufwendigen Detailarbeiten wie zum Beispiel den Karyatiden zu den Seiten der prächtigen straßenseitigen Balkone.

Das Palais Rossbach im beliebten Leipziger Musikviertel wurde 2004 in enger Abstimmung mit dem Referat für Denkmalschutz behutsam restauriert, saniert und modernisiert. Die UKB erhielt für die besonders gelungene Umsetzung der Arbeiten den Hieronymus-Lotter-Preis für Denkmalsanierung der Stadt Leipzig.





## Beispiele unserer Arbeit

*Puschkinallee 48 in Berlin-Treptow:*

### *Villa Peters*

Die Villa Peters wurde gegen Ende des 19. Jahrhunderts errichtet. Es handelt sich um eine dreigeschossige freistehende Stadtvilla mit einem beidseitig abgewalmten Mansarddach, aufwendiger Putzgliederung sowie reichhaltig mit Putten und Medaillons verzierter Stuckfassade. Der mit Marmor ausgestattete Treppenaufgang sowie die repräsentative, sich über zwei Etagen erstreckende Eingangshalle mit dem verzierten Gewölbeabschluss machen das Anwesen zu einem gelungenen Beispiel herrschaftlicher Architektur der damaligen Jahrhundertwende.

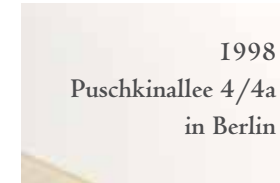
Das im Stil des Historismus gehaltene Gebäude wurde von der UKB im Jahr 2001 in enger Abstimmung mit dem Referat für Denkmalpflege rekonstruiert, modernisiert und ausgebaut. Im Inneren wurde ein völlig neues Nutzungskonzept umgesetzt, das Raum für eine Mischung aus großzügig angelegten Gewerberäumen und hochwertig ausgestatteten Wohnungen sowie historischer und moderner Gestaltung ließ.

Weitere von der UKB in Berlin und Umgebung ausgeführte Projekte sind die Puschkin-Allee 4/4a, ebenfalls in Treptow, sowie in Potsdam die Villa Gericke in der Großen Weinmeisterstraße 62 sowie die Wilhelm-Staab-Straße 5.





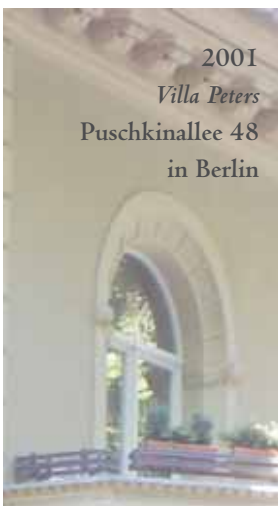




1997-1999  
*Schloss Nischwitz*  
bei Leipzig



2001  
*Villa Peters*  
Puschkinallee 48  
in Berlin



2002  
*Villa Gerike*  
Große Weinmeisterstr.  
62 und  
Wilhelm-Staab-Str. 5  
in Potsdam



2003  
*Schramms Hof*  
Münzgasse 18/20, 22  
in Leipzig



2004  
*Palais Rossbach*  
Beethovenstraße 8  
in Leipzig



2005  
*Villa Ackermann*  
Lortzingstraße 19  
in Leipzig



2006/2007  
*Schloss Lössnitz*  
E.-Bilz-Straße 53  
in Radebeul bei  
Dresden









*Nichts gedeiht ohne Pflege;  
und die vortrefflichsten Dinge verlieren durch  
unzweckmäßige Behandlung Ihren Wert.*

*Peter Joseph Lenné*





# UKB Denkmal

*Premium-Immobilien.*

Schwägrichenstraße 13 04107 Leipzig  
Telefon: 0341/963540 Fax: 0341/9608191  
[www.ukb-denkmal.de](http://www.ukb-denkmal.de)